別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　３日提出
千代田(都)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	総合都市鑑定株式会社
千代田(都)　－３	東京都	区部第１	氏名	不動産鑑定士　松岡　貴史

鑑定評価額	1,460,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,370,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　１日	(６)路線価	[令和　8年1月]	2,520,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	千代田区二番町１２番１０			②地積(㎡)	434 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居 (60,400) 防火
	1：1	建築中	マンション、住宅、事務所等が混在する住宅地域	北西7.5 ｍ 区道	水道、ガス、下水	麹町190 ｍ	（その他） 地区計画等 第１種文教地区 (70,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　70ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　400 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	中・高層共同住宅を中心として事務所が混在する	街路	７．５ｍ区道	交通施設	麹町駅北西方190 ｍ	法令規制 ２住居 (70,300) 防火 地区計画等 第１種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	国内屈指の高級住宅街でありマンション素地の需要は根強い。周辺に事務所や専用住宅も認められるが、地上建物はマンションが多く今後も高級住宅地域として熟成するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	高層の共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　3,490,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　3,260,000 円／㎡		
(6)市場の特性	千代田区番町地区を中心とするマンションと事務所ビルが多い優良な住宅地域が同一需給圏である。マンション開発業者等が需要の中心であり、新築及び築浅マンションの安定した価格を背景に大手マンション開発業者の土地需要は根強い。高級マンションについては地縁的選好性の強い富裕層を中心とした需要が引き続き認められる。市場での中心価格帯は土地については総額で十億円台とみられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	人気、知名度ともに高い地域であるため土地、マンションとも売買市場での競争力は認められ立地の比較的良い物件であれば希少性等により買い進まれやすい。一方で中、大規模地の需要者は、マンション開発事業者等が中心であるため事業収支を踏まえた土地価格を検討する。そこで、過去数年間のマンションの開発動向などを勘案し比準価格と開発法による価格を調整のうえ指定基準地の価格及び公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を表記のとおりと決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田　－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 +4.0	
	公示価格 4,410,000 円／㎡	[107.5]/100	100/[100.0]	100/[141.3]	[100.0]/100	3,360,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +31.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +8.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都)　－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 +8.0	
	前年指定基準地の価格 5,100,000 円／㎡	[111.8]/100	100/[100.0]	100/[169.8]	[100.0]/100	3,360,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +40.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +8.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,010,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：不動産市況は堅調であるが調達金利の上昇傾向により投資家の一部に警戒感が感じられる。
	②変動率　年間 +12.0 %　半年間 %		地域要因：土地の価格に特段の影響を及ぼすような新たな地域要因は認められない。現状は地価は上昇傾向、分譲価格も底堅く推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動は認められない。地上建物は解体されており共同住宅新築予定とのおしらせが掲出されている。